



深圳市规划和国土资源委员会文件

深规土〔2017〕214号

深圳市规划和国土资源委员会关于印发《关于规范城市更新实施工作若干问题的处理意见（一）》的通知

各区政府（新区管委会）：

为深入贯彻落实城市更新“强区放权”依法依规、提质提效的改革要求，进一步强化统筹、统一认识、明晰标准、把握政策，确保全市城市更新工作一盘棋，保障我市城市更新工作有序推进，我委对近期各区反映的问题进行了汇总整理和研究，制定了《关于规范城市更新实施工作若干问题的处理意见（一）》，现予印发，请遵照执行。对于各区后续工作中遇到的其他问题，我委也将及时收集研究，并适时出台相关处理意见。

特此通知。



抄送：市规划国土委各处。

深圳市规划和国土资源委员会秘书处

2017年4月7日印发



关于规范城市更新实施工作若干问题的处理意见（一）

一、关于城市更新单元计划申报及清理

（一）旧住宅区改造。坚持政府主导、稳步推进的原则，对使用年限较长、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等亟需改善居住条件的成片旧住宅区，符合棚户区改造政策的，应优先按照棚户区政策实施改造。

强区放权后，涉及城市更新的旧住宅区可由辖区街道办事处作为申报主体开展城市更新前期工作。

（二）建筑物用途与批准文件不符。各类旧区的建筑实际用途与批准用途不一致的，如未经合法程序改变原有批准用途，应以原批准的用途作为判断依据。

（三）空地的界定。仅有临时建筑没有永久性建筑的地块视为空地，原则上不纳入拆除范围。独立的广场和停车场等用地原则上不纳入拆除范围。

（四）建筑物建成时间。原则上以房地产权证书载明的竣工时间计算建筑物的建成时间；未办理房地产权登记的、房地产权证书未载明竣工时间的、对房地产权证书载明的竣工时间有异议的，可参考历史地形图等其他佐证资料综合判断建筑物的建成时间。

（五）计划申报更新主导方向与法定图则衔接。城市更

新单元计划申报更新主导方向与已批法定图则不符的，经区城市更新职能部门审核后认为具备城市更新必要性和可行性，且对申报更新主导方向予以支持的，由其向市规划国土委辖区管理局出具明确初审意见，并通知土地权利人向市规划国土委辖区管理局申请进行法定图则调整，待调整依程序经审批同意后，再由区城市更新职能部门进行城市更新单元计划公示、审批。

如将法定图则的二类用地性质作为更新主导方向的，区城市更新职能部门应先行征求规划主管部门的意见。

（六）城市更新单元计划清理。各区应加大城市更新单元计划清理的力度，根据《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》（深府办〔2016〕38号，以下简称《暂行措施》）第二十八条将相应的更新单元调出计划，形成倒逼机制，促进项目实施。

对于70个历史遗留项目及纳入2010年结转和实施计划等原先由各区申报的更新单元，各区应梳理进展情况，对于长期无法推进、实施存在困难的更新单元，应在2017年6月底前进行清理，调出计划。继续保留在更新计划内的，已按规定确认申报主体或实施主体的，由确认的主体开展相关工作；未明确申报主体的，由各区城市更新职能部门按照我市城市更新政策要求对申报主体进行认定并予以公告，再由认定的申报主体开展后续工作。

二、关于已批更新单元规划容积率调整

《关于加强已批准规划城市更新项目容积率管理的通知》（深规土〔2013〕9号）对已批规划城市更新项目申请提高容积率的适用范围、申请条件等方面进行了相应规定，已批更新单元规划容积率的调整应符合该文件要求。

三、关于旧工业区综合整治

按照《暂行措施》第二十三条有关规定，旧工业区出于消除安全隐患、完善现状功能等目的进行综合整治的，可增加面积不超过现状建筑面积 15%的电梯、连廊、楼梯等辅助性公用设施，不需列入综合整治类城市更新单元计划，由各区城市更新职能部门负责统筹相关单位组织实施。

四、关于委托事项行使

对于市规划国土委委托各区行使的城市更新项目建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设工程规划验收和签订土地使用权出让合同等职权，各区应以市规划国土委的名义行使，使用“深圳市规划和国土资源委员会**区城市更新专用章”。

五、关于地价政策衔接

（一）2016年11月12日前，已报文申请并符合测算地价条件的城市更新项目，其地价测算按照《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第211号、以下简称原《城市更新办法》）及相关政策执行；2016年11月12日之后（含当日）报文申请或符合测算地价条件的城市更新项目，其地价测算按照《暂行措施》及相关政策执行。

（二）城市更新项目因原地价缴款通知单作废、实施主体重新申请地价测算的，其地价依重新申请日期按规定测算。

（三）《暂行措施》施行前已签订土地使用权出让合同的旧工业区升级改造为工业用途或者市政府鼓励发展产业的拆除重建类城市更新项目，申请整体转让或分割转让的建筑面积根据《暂行措施》相关政策以土地使用权剩余期限测算应补缴地价，扣减该部分建筑面积对应的合同地价的剩余期限地价，该部分建筑面积的地价按照该建筑功能的合同地价（不含已批准分割转让的建筑面积的合同地价）的平均单价计算。

（四）拆除重建类工业区升级改造项目升级改造为物流用途的，适用《暂行措施》中“国有已批工业用地、仓储用地、物流用地、城市基础设施及公共服务设施用地升级改造为工业用途或者市政府鼓励发展产业的”改造类型的地价标准。

（五）未按照《暂行措施》配建保障性住房或人才公寓的城中村、旧屋村用地，其地下空间及免收地价的建筑面积不计入按容积率分段计收地价范围；按照《暂行措施》配建保障性住房或人才公寓的城中村、旧屋村用地，其地下空间的建筑面积不计入按容积率分段计收地价范围。

（六）城市更新项目的地下商业地价测算适用《深圳市宗地地价测算规则》的地下空间修正系数。

六、关于开具付清地价款证明

强区放权后，由区城市更新职能部门开具城市更新项目《付清地价款证明》，对于强权放权前已在市规划国土委管理局缴交部分或全部地价款的，辖区管理局应协助提供《深圳市国有土地使用权有偿使用缴款专用收据》复印件等相关材料，并将该城市更新项目地价款缴交情况函告区城市更新职能部门。

七、关于城市更新项目宗地图制作

城市更新项目的宗地图制作应以市地籍测绘大队提供的建设用地地界放点测量报告作为技术资料。

八、关于城市更新贡献用地的审批

强区放权后，城市更新开发建设用地范围内相关审批事项由各区城市更新职能部门受理和办理。城市更新贡献用地的相关审批事项由市规划国土委管理局受理和办理，其中用地审批应依据《深圳市机构编制委员会关于优化调整我市规划国土体制机制的通知》（深编〔2016〕23号）和《深圳市全面深化规划国土体制机制改革方案》（深府函〔2016〕259号）的相关规定分别报至市、区政府审批。

九、关于电子政务平台使用

（一）电子政务平台中已开发设定各区城市更新职能部门与辖区管理局、不动产登记中心、地籍测绘大队之间业务办理双向互动功能，在业务办理过程中，涉及需要上述相关部门出具核查意见的，经发起部门分管领导同意，可通过电子政务平台增加核查分段。发起部门应明确核查事项，核查

部门应依职能提出明确的核查意见。

(二) 电子政务平台中已开放建设用地规划许可证、建筑工程方案设计、建设工程扩初设计、桩基础提前开工、建设工程规划许可、施工图备案、建设工程规划验线、建设工程规划验收、市政工程方案设计、市政工程扩初设计、市政工程许可、市政工程规划验收、临建工程用地许可、临建工程规划许可等 14 项业务审批结果的查询功能。

(三) 规划一张图综合管理系统中已进一步开放了“省国土厅已备案‘三旧’改造地块标图建库图斑”、“未公告拆除范围项目”等图形数据，并可在系统中直接进行加载本地 CAD 数据操作。统计、分析、辅助、窗口等菜单功能也可正常使用。

(四) 关于地形图、影像图等涉密数据，各区应按照规定申请获取数据。具体申请指引可询市规划国土房产信息中心。

(五) 电子政务平台已设定各区城市更新职能部门人员权限角色的分级授权功能，各部门已有人员的岗位权限由其依规定自行授权。

(六) 电子政务平台中已开放市城市更新局、各区城市更新职能部门及信息中心的通讯录互查功能。各区城市更新职能部门工作人员应自行完善个人信息资料。